



Roj: **STS 3471/2020 - ECLI:ES:TS:2020:3471**

Id Cendoj: **28079110012020100535**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **28/10/2020**

Nº de Recurso: **1791/2018**

Nº de Resolución: **568/2020**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **ANTONIO SALAS CARCELLER**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Barcelona, núm. 10, 30-12-2016,**  
**SAP B 392/2018,**  
**STS 3471/2020**

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 568/2020**

Fecha de sentencia: 28/10/2020

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 1791/2018

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 21/10/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller

Procedencia: Audiencia Provincial de Barcelona (4ª)

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. María Angeles Bartolomé Pardo

Transcrito por: MHS

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 1791/2018

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. María Angeles Bartolomé Pardo

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 568/2020**

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Francisco Marín Castán, presidente

D. Antonio Salas Carceller

D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

D. Eduardo Baena Ruiz



D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

En Madrid, a 28 de octubre de 2020.

Esta sala ha visto los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación contra la sentencia dictada en grado de Apelación por la sección 4.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Barcelona, como consecuencia de autos de juicio verbal sobre desahucio n.º 316/2016, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 10 de Barcelona; cuyos recursos fueron interpuestos ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de Gomados S.L., representada ante esta sala por el procurador de los Tribunales don Ricard Simó Pascual y asistida por la letrada doña Marta Mallart González; siendo parte recurrida doña Margarita (fallecida y sucedida procesalmente por don Luis Enrique), representado por la procuradora de los Tribunales doña Gloria Messa Teichman y asistido por el Letrado don Gonzalo Serraclara Catalá.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller.

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** La representación procesal de D.<sup>a</sup> Margarita interpuso demanda de juicio verbal sobre desahucio contra la entidad Goma Dos S.L., y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que se acuerde lo siguiente:

"Primero.- Se decrete haber lugar a la resolución del contrato de arrendamiento sobre la vivienda NUM000 NUM000 de la DIRECCION000 número NUM001 de Barcelona.

"Segundo.- Se condene a la demandada a que deje libre y expedita a disposición de mi mandante la finca de litis en el plazo que al efecto se señale con apercibimiento de lanzamiento si no lo hiciere.

"Tercero.- Se condene expresamente a la demandada al pago de las costas causadas."

**1.-2.-** Admitida a trámite la demanda, la representación procesal de la entidad demandada Goma Dos S.L. contestó a la misma, oponiendo a las pretensiones deducidas de adverso los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente para concluir solicitando que:

"Se dicte sentencia por la que, previos los trámites legales, se desestime la demanda interpuesta contra mi mandante, con expresa condena en costas a la parte actora".

**1.-3.-** Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitidas, la Ilma. Sra. Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 10 de Barcelona, dictó sentencia con fecha 30 de diciembre de 2016, cuya parte dispositiva es como sigue:

"Que por medio de la presente debo desestimar y desestimo las pretensiones ejercitadas por doña Margarita, representada por la Procuradora Sra. Pages Rosquelles frente a la entidad Goma Dos S.A. (sic), absolviendo a la demandada de las mismas.

"Todo ello con imposición de costas a la demandante".

**SEGUNDO.-** Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación la representación procesal de doña Margarita y sustanciada la alzada, la sección 4.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Barcelona, dictó sentencia con fecha 5 de febrero de 2018, cuyo Fallo es como sigue:

"Estimando el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal d Doña Margarita contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 10 de Barcelona, en los autos de Juicio Verbal de desahucio por expiración del plazo número 316/2016, de fecha 30 de diciembre de 2016, debemos revocar y revocamos dicha sentencia, y en su lugar, estimamos la demanda presentada por Doña Margarita contra Goma Dos S.L., declaramos resuelto, por expiración del plazo pactado, el contrato de arrendamiento de fecha 24 de enero de 1985, suscrito entre las partes, sobre la vivienda NUM000, NUM000, del edificio sito en la calle DIRECCION000 número NUM001, de Barcelona, condenamos a la demandada a dejar libre y expedita y a disposición de la demandante la finca de Litis en el plazo que al efecto se señale, con apercibimiento de lanzamiento si no lo hiciera. Se imponen a la parte demandada las costas de la primera instancia, sin hacer expresa imposición de las costas de este recurso".

**TERCERO.-** El procurador don Ricard Simó Pascual, en nombre y representación de Gomados S.A., interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y de casación por interés casacional fundado, el primero en los siguientes motivos:



1.- Al amparo del artículo 469.1.2.º LEC, por infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia, al incurrir la dictada por la Audiencia en infracción del artículo 218.2.º LEC.

2.- Al amparo del artículo 469.1.2.º LEC, por infracción del artículo 12.2 LEC.

Por su parte el recurso de casación se fundamenta en los siguientes motivos:

1.- Por infracción del artículo 4.1 TRLAU de 24 de diciembre de 1964.

2.- Por infracción del artículo 15 LAU 1994.

**CUARTO.**- Se dictó auto de fecha 24 de junio de 2020 por el que se acordó la admisión de ambos recursos, así como dar traslado de los mismos a la parte recurrida, que no formuló alegaciones.

**QUINTO.**- No habiendo solicitado vista las partes, se señaló para votación y fallo el día 21 de octubre de 2020, en que ha tenido lugar en forma telemática con uso de los medios habilitados por el Ministerio de Justicia.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.**- Doña Margarita interpuso demanda de juicio verbal de desahucio contra Gomados S.A., por extinción de contrato de arrendamiento de la vivienda situada en el n.º NUM000 .º, NUM000 .ª de la calle DIRECCION000 n.º NUM001 de Barcelona, concertado el 24 de enero de 1985. En la demanda se afirmaba que la duración del contrato se había cumplido y se solicitaba la condena de la demandada a dejar libre, vacuo y expedito el inmueble a disposición de la parte actora, ya que dicho contrato estaba excluido de la aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 y sujeto al régimen general del Código Civil.

La demandada Gomados S.A. se opuso a la demanda alegando la excepción de falta de legitimación pasiva de dicha entidad porque la sentencia de 25 de abril de 2001 del Juzgado de Primera Instancia número 16 de Barcelona atribuyó el uso del domicilio familiar -objeto del contrato de arrendamiento- a la esposa de don Carlos , el cual había celebrado el contrato en representación de Gomados S.A., doña Berta y a su hija. Igualmente opuso la excepción de falta de litisconsorcio pasivo necesario ya que no ha sido demandada doña Berta . En cuanto al fondo, se opuso a la extinción del contrato de arrendamiento, ya que al mismo era aplicable el régimen de la Disposición Transitoria 2.ª de la LAU 1994 al ser un arrendamiento de vivienda en el que don Carlos fijó su domicilio familiar, y que fue atribuido a su ex esposa doña Berta y a su hija en la sentencia de divorcio indicada en el párrafo anterior.

Seguido el proceso, el Juzgado de Primera Instancia número 10 de Barcelona dictó sentencia por la que desestimó íntegramente la demanda. Dicha sentencia fue recurrida en apelación por la demandante y la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 4.ª), en su sentencia de fecha 5 de febrero de 2018, estimó el recurso y declaró resuelto el contrato por expiración del plazo pactado, con imposición a la parte demandada de las costas causadas en la primera instancia, sin especial declaración sobre las causadas por el recurso.

La sentencia dictada por la Audiencia, hoy recurrida, afirma que "aunque el destino del objeto cedido en arrendamiento sea el de servir de vivienda, y aunque ésta viene ocupada materialmente por personas físicas, para calificar el contrato hay que estar a la condición personal de la arrendataria, que en cuanto persona jurídica, por esencia, carece de la necesidad y de la capacidad de ocupar una vivienda como morador"; a lo que añade que "en la disyuntiva de considerar si nos hallamos ante un arrendamiento sujeto al Código Civil ( artículo 2.3 del TRLAU) o frente a un arrendamiento de local de negocio en que el arrendatario, su familia o personas que trabajen a su servicio tengan en él su vivienda ( artículo 5.1 del TRLAU) consideramos que este último supuesto se ajusta más al presente caso".

En consecuencia se aplica por la Audiencia la Disposición Transitoria Tercera de la LAU 1994, referida a los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985 y declara extinguido el contrato por el transcurso de veinte años desde la entrada en vigor de dicha Ley.

Dicha sentencia ha sido recurrida por infracción procesal y en casación por la parte demandada Gomados S.A.

### Recurso extraordinario por infracción procesal

**SEGUNDO.**- El primero de los motivos, amparado en el n.º 2 del artículo 469.1 LEC se formula por infracción del artículo 218.2 de la misma Ley al considerar que la sentencia de apelación ha prescindido de la valoración de las pruebas practicadas en el juicio.

En concreto afirma la parte recurrente que la sentencia no ha tenido en cuenta dichas pruebas al afirmar que "no ha quedado suficientemente probado que Gomados S.L., don Carlos o Doña Berta , notificaran ni la sentencia de separación en diciembre de 1999 ni la sentencia de divorcio en junio de 2001, y, por lo tanto, que la propiedad haya admitido subrogación alguna en favor de Doña Berta ".



Dicha alegación es fruto de la confusión creada en cuanto a la legitimación de la parte demandada, la entidad Gomados S.A., al intentar ésta defender derechos de terceros, como ocurre en el caso con la Sra. Berta , que no ha sido parte en el proceso ni lo fue en el contrato de arrendamiento, como tampoco lo fue su esposo don Carlos que actuó en representación de la mercantil Gomados S.L. Si se entiende, como así ha considerado la sentencia recurrida, que la única arrendataria del inmueble es la mercantil Gomados S.L., ninguna trascendencia podría reconocerse a cualquier eventual comunicación efectuada a la arrendadora por parte de quien no era la arrendataria ni traía causa de quien verdaderamente lo era.

Por ello el motivo ha de ser desestimado.

El segundo motivo, que afirma ampararse en la misma norma que el anterior, se formula por infracción del artículo 12.2 LEC al tener que haber sido demandada la Sra. Berta por existir un litisconsorcio pasivo necesario. Se sostiene en el cuerpo del motivo que el Sr. Carlos firmó el contrato de arrendamiento de la vivienda para destinarla a su vivienda habitual, y pasó a ser la vivienda conyugal cuando contrajo matrimonio con la Sra. Berta , habiendo atribuido la sentencia de divorcio su uso a la Sra. Berta .

El artículo 12.2 LEC establece que "cuando por razón de lo que sea objeto del juicio la tutela jurisdiccional solicitada sólo pueda hacerse efectiva frente a varios sujetos conjuntamente considerados, todos ellos habrán de ser demandados, como litisconsortes, salvo que la ley disponga expresamente otra cosa".

Esta sala, entre otras, en sentencia núm. 384/2015, de 30 de junio, con cita de otras anteriores, reitera que:

"... se exigen conjuntamente como requisitos para la existencia de la figura del litisconsorcio pasivo necesario, los siguientes: a) Nexo común entre presentes y ausentes que configura una comunidad de riesgo procesal; b) Que ese nexo, sea inescindible, homogéneo y paritario; y c) Que el ausente del proceso no haya prestado aquiescencia a la pretensión del actor";

Y añade lo siguiente:

"la característica del litisconsorcio pasivo necesario, que provoca la extensión de la cosa juzgada, es que se trate de la misma relación jurídico-material sobre la que se produce la declaración, pues, si no es así, si los efectos a terceros se producen con carácter reflejo, por una simple conexión o porque la relación material sobre la que se produce la declaración le afecta simplemente con carácter prejudicial, entonces la intervención del tercero en el litigio podrá ser voluntaria o adhesiva, mas no forzosa".

En el caso, la legitimación de la Sra. Berta , como la necesidad de que estuviera presente en el proceso, exigiría una previa declaración de falta de legitimación causal por parte de la verdadera arrendataria Gomados S.L., pues evidentemente el posible interés de la Sra. Berta no deriva de su relación con dicha sociedad, sino de la mantenida con quien representó a dicha entidad en el momento de suscribir el contrato de arrendamiento; por lo que, cualesquiera que fueren los derechos que pudieran corresponder a la Sra. Berta , no existe en este caso unidad de relación jurídico-material y los efectos de la extinción del contrato respecto de Gomados S.A., únicamente podrían tener efecto reflejo respecto de ella, por lo que el motivo ha de ser igualmente rechazado. La situación del tercero ocupante de un inmueble que deba ser entregado aparece regulada en el artículo 704 LEC y en él se contempla la defensa de su posible derecho.

### Recurso de casación

**TERCERO.-** El primero de los motivos se ampara en el artículo 477.2.3 LEC por la existencia de interés casacional al haberse aplicado de forma indebida el artículo 4.1. del texto refundido de la LAU de 24 diciembre 1964 y por infracción de la doctrina jurisprudencial de esta sala.

Sostiene la parte recurrente que se ha infringido la doctrina emanada de las sentencias de esta sala de 1 de marzo de 1952 y de 17 de junio de 1960, según las cuales se sigue el criterio de la existencia o inexistencia de ánimo de lucro para estimar la existencia o no el contrato al de arrendamiento de vivienda. La sentencia impugnada -según la recurrente- entiende que el régimen aplicable es el de la LAU de 1964 afirma que se trata de un arrendamiento para uso distinto a vivienda, lo cual es contrario al artículo 4.1 de la LAU1964 en cuanto prevé que: "el contrato de inquilinato no perderá su carácter por la circunstancia de que el inquilino, su cónyuge o pariente de uno u otro hasta el tercer grado que con cualquiera de ellos conviva, ejerza en la vivienda o en sus dependencias una profesión, función pública o pequeña industria doméstica, aunque sea objeto de tributación".

No puede solicitar la entidad arrendataria la aplicación de una norma, como la del artículo 4.1 LAU 1964, que se refiere al inquilino, su cónyuge o pariente de uno u otro hasta el tercer grado, pues dicha norma viene a regular el posible ejercicio -por las personas físicas a que se refiere- de una profesión, función pública o pequeña industria doméstica, sin que resulte de aplicación al supuesto en que la arrendataria sea una persona jurídica, como ocurre en este caso. Por ello tampoco puede basar el motivo en una norma que se refiere a un supuesto



bien distinto del ahora examinado, bajo una afirmación -que en absoluto puede ser compartida- en el sentido de que eran arrendatarios tanto la persona jurídica -Gomados S.L.- como la persona física -don Carlos -.

Es frecuente la contratación del arrendamiento por una persona jurídica para destinar la vivienda para alojamiento de directivos o empleados, pero tal contratación -precisamente por la sucesión de ocupantes- no ha de estar sujeta a la legislación sobre arrendamientos urbanos en cuanto a los beneficios que comporta para el arrendatario, sin perjuicio de que -sin aplicación necesaria de la normas imperativas- las partes puedan establecer los pactos y cláusulas que estimen convenientes.

Por ello el motivo ha de ser rechazado.

El segundo motivo se ampara igualmente en lo dispuesto por el artículo 477.2.3 LEC por la existencia de interés casacional al haberse aplicado de forma indebida el artículo 15 de la ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y por infracción de la doctrina jurisprudencial de esta sala.

El motivo se desestima ya que, según lo razonado hasta ahora, la entidad demandada carece de legitimación para defender la posición jurídica de quien no es parte en el contrato ni trae causa de la entidad arrendataria, debiendo estarse a lo dispuesto en la Ley de Enjuiciamiento Civil respecto a terceros ocupantes como ya se razonó.

**CUARTO.**-Desestimados ambos recursos, procede la condena en costas a la parte recurrente ( artículos 394 y 398 LEC) con pérdida de los depósitos constituidos.

## FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

1.º- Desestimar los recursos extraordinarios por infracción procesal y de casación interpuestos por la representación procesal de Gomados S.A. contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 4.ª) en Rollo de Apelación n.º 452/2017, dimanante de autos de juicio ordinario n.º 316/2016 del Juzgado de Primera Instancia n.º 10 de Barcelona.

2.º- Confirmar la sentencia recurrida.

3.º- Condenar a la recurrente al pago de las costas causadas por los presentes recursos, con pérdida de los depósitos constituidos.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de sala.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.